

Rep:  
Datum: 09/07/2024  
Ref: 2230558-3

## VERKOOPSVORWAARDEN BIDDIT

In het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op negen juli.

In mijn kantoor

Ga ik, Michel LESSELIERS, notaris te Balen, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "MICHEL LESSELIERS-SARA VAN HOVE, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", met zetel te Balen, Markt 26, BTW BE 0725.850.901, RPR Antwerpen afdeling Turnhout,

over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

.....

Hierna genoemd "de verkoper(s)".

## INHOUDSTAFEL

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen;
- V. Slotverklaringen.

## I. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

### A. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Michel Lesseliers – Sara Van Hove

Markt 26 – 2490 Balen

Telefoonnummer 014/81.29.52

e-mail: [info@notacampina.be](mailto:info@notacampina.be)

### B. VOORWERP VAN DE VERKOOP

#### Beschrijving van het onroerend goed

#### GEMEENTE BALEN - tweede afdeling – 13342

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen **Doelstraat 5**, sectie B, gekadastraerd volgens navermelde titel nummer 1323/S en deel van nummer 1323/B/3, groot volgens meting in zelfde titel vijftien are zesenzestig centiare (15a 66ca) en gekend als 'Wateringstraat 7', thans ten kadaster gekend onder sectie B, nummer **1323F4 P0000**, voor eenzelfde oppervlakte van vijftien are zesenzestig centiare (15a 66ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierhonderd achtendertig euro (€ 438,00)

## GRONDPLAN

Zoals dit goed voorkomt op een grondplan ervan opgemaakt door landmeter Marc De Wit, te Meerhout, op 2 mei 1975, welk plan is gehecht gebleven aan de akte verkoop opgemaakt door notaris Egied Wouters, destijds te Balen, op 14 november 1975, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 21 november daarna, boek 1126 nummer 12.

In deze akte "het onroerend goed" of het eigendom" genoemd.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkwaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

## Oorsprong van eigendom

.....

De koper zal zich met deze oorsprong van eigendom moeten tevreden stellen en zal van de verkoper geen andere titel van zijn verkrijging kunnen eisen dan een uitgifte dezer akte.

## **C. VOORWAARDEN VAN DE ORGANISATIE VAN DE ONLINE VERKOOP EN DE BIEDINGEN**

### Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderd vijfenveertig duizend euro (145.000,00 EUR).

### Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

### Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 27 augustus 2024 om dertien uur (13.00u).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 4 september 2024 om dertien uur (13.00u), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 4 september 2024 om zeventien uur (17.00u).

### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag tussen 10.00u en 12.00u en dit vanaf zaterdag 27 juli 2024 tot en met de toewijs.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

### **D. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP EN HET TE VERKOPEN ONROEREND GOED**

#### **Staat van het goed – Gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw. De kandidaat-koper heeft de staat en de toestand van het goed zelf kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het eigendom.

De rechten en aanspraken met inbegrip van alle vrijwaringen (waarborgen) en panden van de verkoper tegenover de aannemer, de onderaannemer, de architect evenals tegen de promotor worden overgedragen aan de koper, voor zoveel nog van toepassing.

Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector worden partijen geïnformeerd dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid. De termijn loopt over een periode van 10 jaar na aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades). De verzekeraar dient, door middel van de afgifte van een attest, te bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en haar uitvoeringsbesluiten. Indien deze tienjarige termijn nog lopende is, moet dit attest aan de koper overhandigd worden.

De verkoper verklaart dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

#### **Hypothecaire toestand**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de

ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

De beslagberichten werden door ondergetekende notaris geraadpleegd op 18 juni 2024, waaruit bleek dat er geen bericht voor het bij deze verkochte goed bestond.

De verkopers verklaren dat zij geen hypothecair mandaat hebben toegekend met betrekking tot het goed, noch enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs jegens onder andere een financiële instelling.

#### **Pandwet**

Na ingelicht te zijn door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat hij alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in of op het hierbij verkochte onroerend goed (zoals zonnepanelen, boilers, nieuwe keukens, nieuwe verwarmingsketel, enzoverder) volledig heeft betaald.

De verkoper verklaart dat er in of op het hierbij verkochte goed geen installaties aanwezig zijn waarop een roerende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust.

#### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers erop dat de uiteindelijke koper alle belang heeft een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's vanaf het definitief worden van de toewijzing en dat de verkoper niet waarborgt dat het goed na deze datum verzekerd blijft door zijn polis.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

#### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de da-

tum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting verschuldigd is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd.

Het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing voor het lopende kalenderjaar wordt bij het versturen van de afrekening verrekend.

#### **Eigendomsoverdracht**

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### **Genot – Gebruik**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoper verklaart dat het goed thans niet verhuurd is en vrij van gebruik is.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verder verduidelijkt worden.

#### **Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is. Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld en zonder waarborg.

#### **Onteigeningen en overheidsvoorschriften**

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeel-

telijke onteigening, rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich ernaar gedragen. Hij heeft geen verhaal tegen de verkoper, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enig voornemen tot onteigening of innemingsrecht door de overheid en dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

#### **Gemeenheden**

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

#### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke erfdienstbaarheden (servitude / wegenis) of bijzondere voorwaarden, en in het bijzonder alle mogelijke erfdienstbaarheden.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart:

- zelf geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan te hebben;
- dat zijn eigendomstitels geen erfdienstbaarheden, noch bijzondere voorwaarden bevatten;
- geen kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk

Wetboek voortvloeiend.

**Kosten**

In toepassing van artikel 25 van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden, wordt het kostenpercentage voor prijzen tot en met dertigduizend (30.000,00 EUR) bepaald op vijftwintig procent (25%).

**Nalatigheidsinteressen**

In toepassing van artikel 27 van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden, wordt alhier bepaald dat de koper, bij laattijdige betaling, een verwijlinterest dient te voldoen van tien ten honderd (10%) per jaar.

**Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

**E. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN, ADMINISTRATIEVE VERMELDINGEN EN INFORMATIE**

1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

**A)** Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt gevestigd op het belang en de noodzaak voor hen om vóór de start van de biedingen bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

De minuuthoudende notaris vestigt de aandacht op het feit dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen de koper.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van voormelde codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels ene proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

**B)** De verkoper verklaart:

- voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunnin-

gen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was en te hebben gebouwd in overeenstemming met de uitgereikte vergunning, **met uitzondering van de bijgebouwen (te weten de garage en de tuinberging links achter de woning, en de tuinbergingen achteraan in de tuin) dewelke zonder vergunning werden opgetrokken na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, terwijl een vergunning mogelijk wel vereist was.**

- geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het goed, behoudens het hogervermelde.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

- dat het eigendom niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en dat hem evenmin enig voornemen daartoe bekend is vanwege de overheid.

- dat de gebouwen niet ongeschikt voor bewoning zijn verklaard.

Wat betreft het deel grond horende bij het goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op de grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen is.

**C)** De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

**D)** De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Vlaamse Codex) van toepassing is op huidige verkoping.

In uitvoering van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de instrumenterende notaris:

1° dat voor het verkochte goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen / stedenbouwkundige vergunning is afgegeven.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan worden vermoed vergund te zijn.

Constructies van vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar



als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister.

**Volgens het kadaster is het jaar van beëindiging van opbouw van de woning 1919 tot 1930.**

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed volgens het plannenregister woongebied is;

3° dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel niet hangende is;

4° dat er op het verkochte goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat er geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd betreffende het verkochte goed.

6° dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

Aan de kandidaat-kopers zal vóór de toewijzing het stedenbouwkundig uittreksel ter beschikking worden gesteld dat werd afgeleverd door de gemeente Balen op 27 februari 2024.

De ondergetekende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Balen wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente Balen verstrekte gegevens.

De kandidaat-kopers worden gewezen op de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van de goederen, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu, en op het belang daarvan.

De instrumenterende notaris wijst de kopers bovendien op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Codex, hetwelk de activiteiten vermeldt waarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De verkoper verklaart dat er hem geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening.

De verkoper verklaart dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het verkochte goed conform zijn met de wetgeving op Stedenbouw en dat bij zijn weten de gebouwen werden opgericht en de werken op het perceel zijn uitgevoerd conform de wetgeving op Stedenbouw, **behoudens het voormelde met betrekking tot de bijgebouwen.**

De kandidaat-kopers worden verwittigd door de notaris dat de instandhouding van dergelijke werken strijdig is met de Vlaamse co-

dex en strafbaar is indien voorschreven woning gelegen is in ruimtelijk kwetsbare gebieden en aanleiding kan geven tot herstelmaatregelen, voor zover deze vordering niet verjaard is overeenkomstig artikel 6.1.41 § 5 Vlaamse codex.

De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van het voormelde decreet.

**De verkoper verklaart uitdrukkelijk aan de koper dat er geen garantie kan gegeven worden dat er voor bovenbeschreven eigendom een regularisatie van de desbetreffende stedenbouwkundige overtreding kan bekomen worden en dat de koper dus koopt voor eigen risico en verantwoordelijkheid en dat de verkoper hiervoor niet in vrijwaring kan geroepen worden, evenmin wanneer de vastgestelde stedenbouwkundige overtreding aanleiding zou geven tot welke herstelmaatregel ook, inbegrepen het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.**

**Ook alle schade en schadevergoeding die eventueel kunnen ontstaan omwille van desbetreffende overtreding zullen volledig ten laste zijn van de koper, zonder de mogelijkheid om de verkoper hierin te betrekken.**

## 2. Wet betreffende de Verzekeringen – Decreet Integraal Waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 26 februari 2024, verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende minuut-houdende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een signaalgebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

Voor het onroerend goed vermeldt het overstromingsrapport de dato 26 februari 2024:

P score (overstromingskans voor het perceel) : A (geen overstroming gemodelleerd);

G score (overstromingskans voor het gebouw) : A (geen overstroming gemodelleerd).

## 3. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed ook niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een zoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### 4. KLIM

De verkoper verklaart verder op basis van de website <https://www.klim-cicc.be> dat het goed niet gelegen is nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of hoogspanningslijnen zoals blijkt uit een schrijven van 26 februari 2024.

#### 5. Jachtterrein

De verkoper verklaart dat het eigendom niet ingekleurd staat als jachtterrein op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be).

#### 6. Verzaking aan de vorderingen tot nietigverklaring

De notaris wijst de verkopers en de kopers op de artikelen 5.2.5, 6.2.2., 4° en 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening VCRO.

De definitieve koper verzaakt aan de vordering tot nietigheid die hij desgevallend krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zou kunnen instellen wegens het ontbreken in de publiciteit van het geheel of deel van de informatie waarvan sprake in artikel 5.2.5. van voormelde codex.

#### 7. Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals de naleving van de compensatieregeling ( Bosdecreet artikel 90bis, Besluit van de Vlaamse Regering van zestien februari tweeduizend en

één) . Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikelen 47 en 87 van het Bosdecreet

- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

Uit een opzoeking die ondergetekende notaris bij het Agentschap voor Natuur en Bos heeft uitgevoerd in het kader van de bos- en natuurregelgeving, is gebleken dat er voor de bij deze verkochte perceel geen kapmachtiging, geen bosbeheerplan en geen natuurbeheerplan gekend is bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

#### 8. Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen vervat zijn in onderhavige verkoop.

#### 9. Reclameborden

De verkoper verklaart dat er zich op het bij deze verkochte goed geen reclameborden bevinden waarvoor een publiciteitscontract werd afgesloten.

#### 10. Particuliere stookolietanks

De verkoper verklaart dat er in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### 11. Eenmalige verwarmingsaudit

De notaris informeert partijen dat de eigenaar van een stooktoestel met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 20kW éénmalig een verwarmingsaudit moet laten uitvoeren van de gehele installatie binnen een termijn van 2 jaar nadat het toestel 15 jaar oud is geworden.

De notaris informeert partijen over de tweejaarlijkse controle door een erkend technicus van een stooktoestel op gas met een vermogen van meer dan 20kW.

#### 12. Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 30 mei 2024 werd door Autonome Security Controle vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de toewijs (indien (verbouwjaar vóór 1981) zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. Aan de kandidaat-kopers wordt vóór de toewijzing een exemplaar van het proces-verbaal ter beschikking gesteld.

### 13. Postinterventiedossier

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper verklaard dat hij aan het voormelde verkochte goed geen werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Voor werken uitgevoerd door één aannemer zijn dit deze werken die betrekking hebben op de structuur, de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die aantoonbaar gevaar inhouden.

Voor werken uitgevoerd door meerdere aannemers zijn dit deze werken op een bouwplaats waar een coördinatie moet worden georganiseerd. Het omvat onder meer grond- en wegenwerken, plaatsing van nutsleidingen, werken van bouw, verbouwing, herstelling, vernieuwbouw, ontmanteling, sloping, instandhouding, onderhoud, schilderen, reiniging, sanering.

Dit dossier bevat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Dit dossier moet bij verkoop overgedragen worden aan de koper, ten laatste bij de notariële akte en deze overdracht moet in deze akte vastgesteld worden.

De kandidaat-kopers worden er op gewezen dat, indien zij dergelijke werken wensen uit te voeren, zij dit dossier dienen aan te leggen om door te kunnen geven aan hun eventuele koper.

### 14. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Dirk Wouters op 5 juni 2024 met vermelding van unieke code 20240605-0003271475-RES-1 met een vermeld energieverbruik van 1114 kWh/(m<sup>2</sup> jaar) en energielabel F.

De kandidaat-kopers zullen vóór de definitieve toewijzing op de hoogte worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Het origineel van dit certificaat wordt na het definitief worden van de toewijzing door de verkoper aan de koper overhandigd.

De kandidaat-kopers worden gewezen op de mogelijke korting op de onroerende voorheffing afhankelijk van het E-peil van de woning zoals deze terug te vinden is via [https://belastingen.vlaanderen.be/OV\\_vermindering-voor-energiezuinige-gebouwen](https://belastingen.vlaanderen.be/OV_vermindering-voor-energiezuinige-gebouwen).

#### 15. Rookmelders

Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken zijn uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is en waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd sedert 1 januari 2013, dienen uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

De verkoper verklaart dat in de verkochte woning nog geen rookmelders geplaatst werden.

#### 16. Bodemdecreet

De verkoper verklaart dat de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand is. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico-inrichting wordt verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende bodemsanering dd. 27/10/2006.

De dienst Milieu van de gemeente Balen heeft bij brief van 27 februari 2024 bevestigd dat er voor voorschreven goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd die voorkomen op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken (kolom 8 van bijlage 1 van Vlarem I).

De kandidaat-kopers worden geïnformeerd over de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 20 juni 2024 in overeenstemming met artikel 101 van voormeld Decreet.

De inhoud van dit attest luidt:

#### **“2. Inhoud van het bodemattest**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### **2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

*De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.*

#### **2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

### *2.2.1 Historische verontreiniging*

*Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 31.05.2002 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).*

*In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- Het bodemsaneringsproject van 06.12.2013 werd bij de OVAM ingediend op 13.12.2013. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.*

## **2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen**

### *2.3.1 Gebruiksadviezen*

GAS Het telen van groenten wordt afgeraden. Consumptie van zelf geteelde groenten (of vruchten) kan leiden tot een verhoogde opname van zware metalen bij de mens. Voor het telen van groeten uit de eigen moestuin wordt verwezen naar de regionale teeltadviezen van Departement Zorg voor de Noorderkempen. Deze vindtu op de website zoals vermeld bij 2.0 Extra informatie van dit bodemattest.

GAS Voor het gebruik van grond- en/of putwater wordt geadviseerd dit te controleren op de aanwezigheid van zware metalen. Indien nodig, moeten de gepaste maatregelen worden genomen: nl. het niet te gebruiken als drinkwater, als drenkwater voor dieren en/of voor het besproeien van bodem of planten.

## **2.4 Documenten over de bodemkwaliteit**

### **2.4.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 31.05.2002**

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek productiesite Union Minière te Balen dd 12.04.2001 + aanvullend beschrijvend bodemonderzoek productiesite Umicore te Balen eindrapport dd 31.05.2002 + addendum dd 25.6.2002 + addendum bronnenkarakterisatie dd 31.01.2003 + addendum twee dd 17.10.2003*

*AUTEUR: Tauw NV*

**DATUM: 16.07.2008**

*TYPE: Bodemsaneringsproject*

*TITEL: Bodemsaneringsproject - Deel: Grondwaterverontreiniging Ter Hoogte van de Site van Nyrstar NV Vestiging Balen, Zinkstraat 1, 2490 Balen (11/002790)*

*AUTEUR: Arcadis Belgium NV*

**DATUM: 06.12.2013**

*TYPE: Bodemsaneringsproject*

*TITEL: Bodemsaneringsproject voor de grondwaterverontreiniging  
Nyrstar - Zinkstraat 1, 2490 Balen*

*AUTEUR: Arcadis Belgium NV*

**DATUM: 05.03.2014**

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek: Nabije omgeving Nyrstar Balen – Wijk Wezel, 2490 Balen en 2400 Mol*

*AUTEUR: Tauw België NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

1. Voor meer informatie: [www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest)

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer)

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

*Te Mechelen, 20.06.2024”*

De verkoper verklaart dat het verkochte goed in het verleden reeds het voorwerp heeft uitgemaakt van een bodemonderzoek.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten sedert die datum op het verkochte goed geen risico-inrichting meer was gevestigd. Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente is evenmin gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting werd gevestigd of vergund werd sedert die datum.

De verkoper verklaart dat de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is.

Bijgevolg dient, overeenkomstig artikel 64 VLAREBO, naar aanleiding van de verkoop voorwerp van onderhavige akte, voorafgaandelijk de overdracht geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

De verkoper verklaart verder dat de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond niet is gewijzigd. Bijgevolg dient evenmin te worden overgegaan tot de uitvoering van een beperkte aanvulling van het meest recente oriënterend bodemonderzoek.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, nemen de kandidaat-koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zijn.

De verkoper verklaart met betrekking tot het voorschreven goed



geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens hetgeen voormeld.

De notaris wijst de kandidaat-kopers er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Op grond van bovenstaande verklaring bevestigt de notaris dat de bepalingen van hoofdstuk 8 van voormeld decreet werden nageleefd.

#### 17. Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard, en dat hij zelf nooit enig conventioneel voorkooprecht heeft toegekend.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van een wettelijk of decretaal voorkoop- of voorkeurrecht, noch van een wettelijk of decretaal recht van wederinkoop.

Ondergetekende notaris verklaart dat dit ook niet blijkt uit de opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Landmaatschappij de dato 20 juni 2024.

De verkoper verklaart zelf nooit enig conventioneel voorkooprecht te hebben toegekend.

#### 18. Renovatiepremie – verzekering gewaarborgd wonen

De kandidaat-kopers worden door de instrumenterende notaris gewezen op het bestaan van de toelagen en premies voor aankoop en renovatie van gebouwen (zie [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)) en op het bestaan van de verzekering gewaarborgd wonen (zie [www.verzekeringgewaarborgdwonen.be](http://www.verzekeringgewaarborgdwonen.be)) mits aanvraag binnen het jaar na de eerste of enige kapitaalsopname van de lening.

#### 19. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris op 26 februari 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### 20. Asbestinventarisatetest

De verkoper verklaart dat er op het verkochte goed toegankelijke constructies van vóór 2001 aanwezig zijn zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240601-000116.000, opgemaakt op 1 juni 2024.

De kandidaat-kopers worden vóór de toewijzing op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-asbestveilig**.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 12 asbestmaterialen;
- 0 beperkingen;
- 1 uitsluiting.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal na de definitieve toewijzing aan de koper overhandigd worden.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

#### 21. Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw met energielabel F. De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de kandidaat-koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### 22. Ongeschiktheid – onbewoonbaarheid - verwaarlozing – leegstand

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

### 23. Bijkomende informatie

De instrumenterende notaris wijst onder meer op het volgende:

- indien het goed voorzien is van een alarmsysteem, dient dit systeem verplicht geregistreerd te worden ([www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be));
- de verplichtingen inzake rookmelders ([www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));
- het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen ([www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) of [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));
- het bestaan van een verzekering gewaarborgd wonen ([www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));
- het bestaan van verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie (<https://omgeving.vlaanderen.be/veilig-verwarmen>).

### 24. Goedkeuring verkoopvoorwaarden

Onderhavige verkoopvoorwaarden werden overeenkomstig de bepalingen van artikel 1192, §1, eerste lid Gerechtelijk Wetboek goedgekeurd door het Vrederecht van het eerste kanton Geel-Mol op 24 juni 2024.

## **II. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://biddit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

### **Wijze van verkopen**

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

### **Artikel 5.**

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van

een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medege-deeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **Het verloop van een online verkoop op biddit.be**

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten.

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

### **Biedsystemen**

#### Artikel 10.

##### Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van «automatische biedingen»).

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft,

wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### **Gevolgen van een bod**

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

### **Het sluiten van de biedingen**

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking ge-

nomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

#### **Artikel 14.**

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (vijf duizend euro).

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing onder-

tekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij na-  
laat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij  
in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de  
verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van  
een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan-  
spraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van  
het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

### **Instelprijs en premie**

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hier-  
voor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundi-  
ge. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden  
en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs  
biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn  
eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt  
toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. De-  
ze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uit-  
lokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W.,  
waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk ge-  
val, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de in-  
stelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financie- ring door de koper**

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen  
dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voor-  
waarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij  
gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze op-  
schortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stel-  
len de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaar-  
de zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende  
voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met  
het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in  
de verkoopsvoorwaarden.

### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstel-  
ling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het  
Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven  
schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle be-  
langhebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om ophef-  
fing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrij-  
vingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn af-  
stand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde inde-



plaatsstelling.

### **Uitdrijving**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

### **Sterkmaking**

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

### **Aanwijzing van lastgever**

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

### **Borg**

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij

sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 BW).

### **Prijs**

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

### **Kosten (Vlaams Gewest)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Éénentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen

boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bidder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.

Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

### **Schuldvergelijking**

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### **Sancties**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Hervereiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clauses van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen

binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### **Machten van de lasthebber**

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de

verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **Waarschuwing**

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

### **III. DE DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en be-



heerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **IV. VOLMACHT**

De verkopers sub 2 en sub 3, optredend in eigen naam, hierna " de lastgever " te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

.....

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, han-

delend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in-deplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdeelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zake-lijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers, en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

.....

|                            |
|----------------------------|
| <b>V. SLOTVERKLARINGEN</b> |
|----------------------------|

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>1. <u>Prijsbewimpeling</u></b> |
|-----------------------------------|

De instrumenterende notaris verklaart lezing te hebben gegeven van

- artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit dat bepaalt dat indien er sprake is van prijsbewimpeling, elk der contracterende partijen een belastingverhoging verschuldigd is van 100%;
- artikel 3.18.0.0.13 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit dat be-

paalt dat indien er een tekortschatting is, er door de koper een belastingverhoging verschuldigd is gaande van 5% tot 20%, afhankelijk van de verhouding van het tekort ten opzichte van de aangegeven waarde van het goed.

#### 2. Wetboek inkomstenbelasting

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende van het Wetboek van Inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

#### 3. Wetboek diverse rechten en taksen

Het geïnde recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

#### 4. Identiteitsattest

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

De notaris waarmerkt de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen in deze akte op zicht van de gegevens opgenomen in hun rijksregister.

De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

De instrumenterende notaris bevestigt dat hij de naam, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, de zetel van de vennootschap en het ondernemingsnummer van de comparanten rechtspersonen heeft nagekeken op basis van de publicaties in het Belgisch Staatsblad.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

#### 5. Bekwaamheid

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam en/of gemachtigd te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid met zich mee zou brengen, zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, enzovoort., met uitzondering van de heer VANDE PAAR Ferdinand zoals voormeld.

#### 6. Eenheid van akte

De comparanten bevestigen overeenkomstig artikel 19 Organieke Wet Notariaat dat de vroegere akte waarnaar in deze akte verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel vormt, om samen als authentieke akte te gelden.

#### 7. Artikel 9 Organieke Wet Notariaat

Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van partijen en deelt hij mede dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een

raadsman.

8. Draagwijdte inhoud akte

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in voorafgaande overeenkomst(en).

Indien er tussen partijen voorafgaand aan het verlijden van deze akte een verkoopovereenkomst werd gesloten komen partijen overeen dat ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen in de overeenkomst en deze in onderhavige akte, de bepalingen van de onderhavige akte voorrang krijgen.

|                        |
|------------------------|
| WAARVAN PROCES VERBAAL |
|------------------------|

Opgemaakt en verleden te Balen, op de datum die in hoofde van deze akte staat vermeld.

Na voorlezing en toelichting zoals voormeld hebben de comparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, en de notaris dit proces-verbaal getekend.